**PAN CHIN KONG** A

**lwn.**

**PANIANNAN SITHAMPARAM & SATU LAGI**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR B
AZMAN ABDULLAH PK
[GUAMAN SIVIL NO: S7-22-517-2000]
15 FEBRUARI 2008

***PROSEDUR SIVIL:*** *Penghakiman dan perintah - Penguatkuasaan - Permohonan - Sama ada defendan gagal mematuhi perintah perlaksanaan spesifik - Sama ada perjanjian jual beli kedua antara defendan pertama dan plaintif mengestopkan permohonan plaintif - Sama ada defendan pertama sepatutnya diestop dari menghalang tindakan plaintif untuk melaksanakan perintah mahkamah - Sama ada perintah perlaksanaan spesifik terpakai, efektif dan mengikat defendan pertama - Res judicata - Sama ada perintah perlaksanaan spesifik adalah muktamad - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 45 k. 3* C D

Ini adalah permohonan plaintif terhadap defendan pertama berdasarkan A. 45 k. 3 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Antara relif yang dipohon adalah (a) bahawa kebenaran diberikan kepada plaintif untuk mengeluarkan satu writ hakmilik terhadap defendan pertama dan semua penghuni yang menduduki di keseluruhan hartanah yang dipegang di bawah hakmilik bernombor HS(M)1094 PT No 1765 bersama sebuah rumah teres dua tingkat yang didirikan di atasnya ('hartanah tersebut') dalam bentuk dan format Borang 90 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk mendapat hakmilik kosong keseluruhan hartanah tersebut; (b) bahawa defendan pertama bersama semua penghuni yang menduduki hartanah tersebut hendaklah dengan serta merta mengosongkan dan memindah keluar daripada hartanah tersebut dan (c) bahawa defendan pertama hendaklah membayar kepada plaintif jumlah wang sebanyak RM5,581.07 yang merupakan wang belian lebihan yang kena dibayar. Pihak plaintif menyatakan bahawa defendan pertama telah gagal untuk mematuhi perintah perlaksanaan spesifik oleh mahkamah bertarikh 15 Disember 2000. Mahkamah telah memberi satu perintah spesifik terhadap terma-terma perjanjian bertarikh 11 Disember 1998 antara lain memperuntukkan bahawa defendan pertama hendaklah memberi milikan kosong keseluruhan hartanah tersebut kepada plaintif. Defendan tersebut enggan keluar dari premis tersebut dan telah menghubungi plaintif dan menawarkan untuk menyelesaikan di luar E F G H I

A mahkamah dan membuat tawaran untuk membeli semula hartanah tersebut dari pihak plaintif. Pada 21 Jun 2006, plaintif dan defendan pertama memasuki satu perjanjian jual beli untuk membeli balik hartanah tersebut. Malangnya setelah tempoh masa diberikan, pihak defendan pertama gagal untuk memperolehi pinjaman dan
B gagal untuk hartanah itu dibeli atau dikosongkan oleh pihak defendan pertama. Defendan pertama menentang permohonan ini dan menghujahkan bahawa plaintif adalah diestop daripada bergantung kepada perintah mahkamah bertarikh 15 Disember 2000. Menurut defendan ,oleh kerana terdapat perjanjian jual beli
C baru antara plaintif dan defendan maka perintah perlaksanaan spesifik bertarikh 15 Disember 2000 terhadap jual beli pertama bertarikh 11 Disember 1998 tidak boleh dilaksanakan lagi. Pihak plaintif pula menyatakan bahawa perjanjian kedua adalah penyelesaian yang cuba dibuat oleh defendan pertama dengan cara
D membuat satu perjanjian jual beli bertarikh 21 Jun 2006 bagi membolehkan defendan pertama mendapatkan pinjaman kerajaan malangnya permohonan pinjaman tidak dapat diteruskan oleh defendan.

E **Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):**

**(1)** Perjanjian jual beli kedua yang dimasuki antara defendan pertama dan plaintif adalah tidak mengestopkan permohonan plaintif ini, kerana perjanjian kedua adalah peluang yang
F diberikan oleh plaintif kepada defendan pertama untuk menyelesaikannya di luar mahkamah sekiranya defendan dapat membeli balik hartanah itu dari plaintif. Adalah tidak benar jika dikatakan perintah perlaksanaan spesifik yang diberikan oleh mahkamah sejak 15 Disember 2000 boleh terhenti atau
G terhalang (estopped) dengan hanya adanya perjanjian kedua tanpa perlu proses rayuan oleh defendan pertama atau permohonan menukar perintah tersebut. Seterusnya, pihak defendan pertama telah diberi peluang untuk penyelesaian di luar mahkamah tetapi defendan masih tidak dan gagal
H mematuhi perjanjian kedua. (perenggan 10, 11 & 13)

**(2)** Plaintif di sini membuat permohonan kebenaran untuk mengeluarkan satu writ hakmilik terhadap defendan pertama. Ini adalah jelas rentetan dari atau langkah perlaksanaan terhadap perintah mahkamah yang diperolehi plaintif pada 15
I Disember 2000. Perintah ini adalah juga dianggap sebagai satu penghakiman yang muktamad. Maka perintah 15 Disember

2000 tersebut adalah kini terpakai, efektif sebagai penghakiman yang baik dan mengikat terhadap defendan pertama. (perenggan 16)

**(3)** Defendan pertama adalah kini diestop dari menghalang dan mempertikaikan tindakan plaintif untuk melaksanakan perintah tersebut sekarang. Jika defendan pertama masih terus mempertikaikan lagi keesahan perintah perlaksanaan specifik tersebut, tindakannya itu dianggap *res judicata*, memandangkan perintah tersebut adalah penghakiman muktamad (final judgment). (perenggan 17)

**Kes-kes yang dirujuk:**

*Oakfield Enterprises Sdn Bhd lwn. Occupiers Of The Land Formely Known As Lot 83, Grant No 72, Mukim Of Plentong, District Of Johor Bahru, And Now Known As H.S. (D) 151079 To H.S. (D) 151601, District Of Johor Bahru, State Of Johor [1994] 1 CLJ 241 HC* ***(dirujuk)***

*Re Gan Wee Kuan, Ex P Bank Bumiputra Malaysia Bhd, (Mentakab) [2002] 5 CLJ 113 HC* ***(dibezakan)***

*Pengurusan Danaharta Nasional Berhad v. Yong Wan Hoi & Anor (No 2) [2007] 1 LNS 493* ***(dirujuk)***

*Teh Poh Wah v. Seremban Securities Sdn Bhd [1996] 4 CLJ 16 CA* ***(dibezakan)***

**Perundangan yang dirujuk:**

Rules of the High Court 1980, O. 45 rr. 3, 3(1)(a)

*Bagi pihak plaintif - N Ganesh; T/n Suhaili & Song*
*Bagi pihak defendan - R Sivanesan; T/n Sivanesan Ram & Co*

*Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

## PENGHAKIMAN

**Azman Abdullah PK:**

**[1]** Ini adalah permohonan oleh plaintif terhadap defendan pertama berdasarkan A. 45 k. 3, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Antara relif yang dipohon adalah seperti berikut;

(a) Bahawa kebenaran diberikan kepada plaintif untuk mengeluarkan satu writ hakmilik terhadap defendan pertama dan semua penghuni yang menduduki di keseluruhan hartanah yang dipegang di bawah hakmilik bernombor HS(M)1094, P.T No.1765, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor

bersama sebuah rumah teres dua tingkat yang beralamat di No 8, Jalan PJS 6/1C, Taman Lindungan, Sungai Way, 46000 Petaling Jaya, Selangor yang didirikan di atasnya ('hartanah tersebut') dalam bentuk dan format Borang 90 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk mendapat hakmilik kosong keseluruhan hartanah tersebut;

(b) Bahawa defendan pertama bersama semua penghuni yang menduduki hartanah tersebut hendaklah dengan serta-merta mengosongkan dan memindah keluar daripada hartanah tersebut;

(c) Bahawa defendan pertama hendaklah membayar kepada plaintif jumlah wang sebanyak RM5,581.07 yang merupakan wang belian lebihan yang kena dibayar oleh defendan.

## Alasan-Alasan Permohonan Plaintif

**[2]** Pihak plaintif menyatakan bahawa defendan pertama telah gagal untuk mematuhi Perintah Pelaksanaan Spesifik oleh mahkamah bertarikh 15 Disember 2000. Mahkamah telah memberi satu perintah spesifik terhadap terma-terma perjanjian bertarikh 11 Disember 1998 antara lain memperuntukkan bahawa defendan pertama hendaklah memberi milikan kosong keseluruhan hartanah tersebut kepada plaintif selepas harga belian sebanyak RM70,000 dibayar oleh plaintif.

**[3]** Pihak plaintif telah pada 20 Januari 2001, berikutan daripada perintah tersebut telah membayar satu jumlah RM25,581.07 kepada defendan kedua sebagai wang tebusan dan telah dengan wang bayaran tersebut, sebenarnya sehingga tarikh tersebut plaintif telah membuat satu jumlah bayaran keseluruhan defendan pertama dan kedua yang melebihi harga belian dalam perjanjian tersebut.

**[4]** Pihak plaintif setelah menebus hartanah tersebut daripada defendan kedua, telah menyerahkan notis milikan kosong kepada defendan pertama tetapi defendan enggan keluar dari premis tersebut. Defendan pertama telah menghubungi plaintif dan menawarkan untuk menyelesaikan di luar mahkamah dan membuat tawaran untuk membeli semula hartanah tersebut dari pihak plaintif dengan harga RM100,000.

**[5]** Pada 21 Jun 2006 pihak plaintif dan defendan pertama memasuki satu perjanjian jual beli untuk membeli balik hartanah tersebut. Malangnya setelah tempoh masa diberikan, pihak defendan pertama gagal untuk memperolehi pinjaman dan gagal untuk hartanah itu dibeli atau dikosongkan oleh pihak defendan pertama.

**[6]** Pihak defendan pertama melalui afidavit jawapan menentang permohonan ini di perenggan 12 telah mengakui memasuki satu lagi perjanjian jual beli hartanah tersebut dengan plaintif bertarikh 21 Jun 2006 dieksibitkan sebagai P2A. Di dalam perjanjian ini plaintif merupakan penjual manakala pembeli adalah defendan pertama.

**[7]** Pihak defendan pertama menghujahkan bahawa perjanjian jual beli kedua bertarikh 21 Jun 2006 antara plaintif dan defendan pertama masih lagi berkuatkuasa dan sah di sisi undang-undang.

**[8]** Pihak defendan pertama juga menghujahkan bahawa pihak plaintif adalah diestop dari pada bergantung kepada perintah mahkamah bertarikh 15 Disember 2000 oleh itu permohonan plaintif ini patut ditolak dengan kos.

## Pendapat Mahkamah

**[9]** Hujahan defendan bahawa oleh kerana terdapat perjanjian jual beli baru antara plaintif dan defendan maka perintah perlaksanaan spesifik bertarikh 15 Disember 2000 terhadap jual beli pertama bertarikh 11 Disember 1998 tidak boleh dilaksanakan lagi. Mengikut pihak plaintif pula perjanjian kedua adalah penyelesaian yang cuba dibuat oleh defendan pertama dengan cara membuat satu perjanjian jual beli bertarikh 21 Jun 2006 bagi membolehkan defendan pertama mendapatkan pinjaman kerajaan malangnya permohonan pinjaman tidak dapat diteruskan oleh defendan atas alasan biasa iaitu kesilapan pihak ketiga.

**[10]** Mahkamah ini berpendapat bahawa perjanjian jual beli kedua yang dimasuki antara defendan pertama dan plaintif adalah tidak mengestopkan permohonan plaintif ini, kerana perjanjian kedua adalah peluang yang diberikan oleh plaintif kepada defendan pertama untuk menyelesaikannya di luar mahkamah sekiranya defendan dapat membeli balik hartanah itu dari plaintif.

**[11]** Adalah tidak benar jika dikatakan perintah perlaksanaan spesifik yang diberikan oleh mahkamah sejak 15 Disember 2000 boleh terhenti atau terhalang (estopped) dengan hanya adanya perjanjian kedua tanpa perlu proses rayuan oleh defendan pertama atau permohonan menukar perintah tersebut. Di dalam perintah bertarikh 15 Disember 2000 pihak defendan pertama merayu hanya setakat Mahkamah Rayuan sahaja dan keputusan rayuan defendan juga ditolak oleh Mahkamah Rayuan.

**[12]** Pihak defendan pertama bergantung kepada kes *Teh Poh Wah v. seremban Securities Sdn Bhd* [1996] 4 CLJ 16, melihat kepada fakta kes ini ianya adalah berlainan sekali oleh kerana kes ini bukannya bermula dari satu perintah mahkamah seperti mana kes rayuan hari ini.

**[13]** Peguam defendan juga menghujahkan tentang satu kes lain iaitu kes *Re Gan Wee Kuan, Ex P Bank Bumiputra Malaysia Bhd, (Mentakab)* [2002] 5 CLJ 113, keputusan oleh Ramly Ali PK, di mana sekali lagi fakta kes adalah berlainan, di dalam kes itu pihak penghutang penghakiman (JD) telah tidak memecahkan perjanjian yang dibuat, manakala di dalam kes hari ini pihak defendan pertama diberi peluang untuk penyelesaian di luar mahkamah tetapi defendan masih tidak dan gagal mematuhi perjanjian kedua.

**[14]** Menurut defendan pertama, perjanjian kedua yang dibuat adalah bagi tujuan memproses pinjaman kerajaan. Oleh itu perjanjian jual beli tersebut perlu ada untuk menolong defendan pertama mendapatkan pinjaman kewangan. Di dalam perjanjian kedua tersebut dinyatakan bahawa plaintif adalah pemilik hartanah itu bersamaan dengan perintah perlaksanaan spesifik yang diberikan oleh mahkamah sejak 15 Disember 2000. Bukannya dari pihak plaintif mengakui di dalam perjanjian kedua bahawa hartanah itu milik defendan. Sepatutnya defendanlah diestop dari menafikan yang plaintif adalah tuanpunya hartanah di dalam perjanjian kedua itu.

## Undang-undang Yang Ada

**[15]** Sebelum saya mengulas lebih lanjut saya perturunkan peruntukan undang-undang yang sedia ada bagi permohonan plaintif di sini. Saya merujuk kepada A. 45 k. 3(1)(a), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 seperti berikut:

**3. Penguatkuasaan penghakiman bagi milikan harta tak alih. (A. 45 k. 3)**

(1) Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan kaedah-kaedah ini, sesuatu penghakiman atau perintah untuk memberi milikan harta tak alih bolehlah dikuatkuasakan menurut satu atau lebih daripada cara-cara berikut, iaitu:

(a) writ milikan;

(b) dalam suatu hal di mana kaedah 5 terpakai, suatu perintah pengkomitan.

**(2) Sesuatu writ milikan bagi menguatkuasakan sesuatu penghakiman atau perintah bagi memberi milikan mana-mana harta tak alih tidaklah boleh dikeluarkan tanpa kebenaran Mahkamah** kecuali jika penghakiman atau perintah itu diberi atau dibuat dalam sesuatu tindakan gadaian yang terhadapnya Perintah 83 terpakai.

(3) Kebenaran yang sedemikian tidaklah boleh diberikan melainkan jika ditunjukkan bahawa tiap-tiap orang yang dalam milikan sebenarnya kesemua atau mana-mana bahagian harta tak alih telah menerima notis prosiding itu yang didapati mencukupi oleh Mahkamah untuk membolehkannya memohon kepada Mahkamah untuk mendapatkan apa-apa relif yang dia mungkin berhak mendapatnya.

(4) Sesuatu writ milikan boleh memasukkan peruntukan bagi menguatkuasakan pembayaran apa-apa wang yang dihakimi atau diperintahkan supaya dibayar menurut penghakiman atau perintah yang hendak dikuatkuasakan melalui writ itu.

**[16]** Plaintif di sini membuat permohonan kebenaran untuk mengeluarkan satu writ hakmilik terhadap defendan pertama. Ini adalah jelas rentetan dari atau langkah perlaksanaan terhadap Perintah Mahkamah yang diperolehi plaintif pada 15 Disember 2000. Perintah ini adalah juga dianggap sebagai satu penghakiman yang muktamad. Malah defendan pertama telah pun merayu terhadap penghakiman tersebut dan malangnya rayuan tersebut telah ditolak oleh Mahkamah Rayuan. Maka, perintah 15 Disember 2000 tersebut adalah kini terpakai, efektif sebagai penghakiman yang baik dan mengikat terhadap defendan pertama. Saya merujuk kepada kes *Pengurusan Danaharta Nasional Berhad v. Yong Wan Hoi & Anor (No 2)* [2007] 1 LNS 493 oleh Yang Arif Hakim Abdul Malik Ishak yang menyatakan bahawa:

A It must be borne in mind that leave will only be given to enforce a final judgment or order for possession and not on an interlocutory motion or summons (*Manchester Corp v. Connolly [1970] Ch. 420,* [1970] 1 All ER 961, CA; and *Leong Ah Weng v. Neoh Thean Soo & Anor* [1983] 2 CLJ 5; [1983] CLJ (Rep) 227).

B **[17]** Oleh itu, defendan pertama adalah kini diestop dari menghalang dan mempertikaikan tindakan plaintif untuk melaksanakan perintah tersebut sekarang. Jika defendan pertama masih terus mempertikaikan lagi keesahan perintah perlaksanaan spesifik tersebut, tindakannya itu dianggap *res judicata*, memandangkan
C perintah tersebut adalah penghakiman muktamad (final judgment).

**[18]** Saya petik pengamatan Yang Arif Dato' Alauddin Mohd Sheriff di dalam kes *Oakfield Enterprises Sdn. Bhd. lwn. Occupiers Of The Land Formely Known As Lot 83, Grant No. 72, Mukim Of*
D *Plentong, District Of Johor Bahru, And Now Known As H.S. (D) 151079 To H.s. (D) 151601, District Of Johor Bahru, State Of Johor* [1994] 1 CLJ 241 yang telah berpendapat bahawa :

E Satu perkara lagi yang dibangkitkan oleh peguam plaintif didalam hujahnya ialah defendan-defendan tidak boleh melalui permohonan mereka ini memohon supaya Mahkamah ini mendengar semula hujah-hujah mereka dari segi merit oleh kerana perkara tersebut telahpun diputuskan oleh Mahkamah sebelum ini. Dengan kata lain prinsip *res judicata* adalah terpakai dalam kes.

F Setelah saya menimbang dan meneliti hujah-hujah yang telah dikemukakan oleh kedua-dua pihak saya dapati bahawa hujah peguam plaintif mengenai soal prosedur yang diikuti oleh defendan-defendan adalah berasas. Pada hemat saya penghakiman Mahkamah mengenai perintah komital tersebut merupakan penghakiman muktamad (final judgment) dan bukannya satu
G penghakiman interlokutari. Sekalipun pada anggapan defendan-defendan penghakiman itu salah dan tidak mengikut prosedur yang betul, namun ia merupakan satu penghakiman muktamad. Jadi langkah yang paling wajar dan tepat diambil oleh defendandefendan ialah untuk mengemukakan rayuan terhadap penghakiman tersebut
H dan bukan untuk membuat permohonan mengetepikannya. Sungguhpun A. 19 k. 9 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi membolehkan Mahkamah mengetepikan atau menukar penghakimannya, saya berpendapat kuasa tersebut hanya boleh digunakan mengikut maksud Aturan itu sahaja. Umpamanya, kuasa tersebut bolehlah digunakan bagi mengetepikan penghakiman yang diperolehi tanpa
I kehadiran pihak-pihak berkenaan (default judgment). Aturan tersebut tidak terpakai disini. Suatu cara di mana penghakiman

muktamad boleh diketepikan ialah apabila ianya diperolehi melalui penipuan, pemalsuan atau sumpah bohong (fraud, forgery or perjury). (Sila lihat kes *Kesarmal lwn. Valliapa Chettiar & Anor.* [1954] MLJ 179 dan kes *Seng Huat Sdn. Bhd. & Ors. lwn. Chee Seng & Co. Sdn. Bhd.* [1987] 1 MLJ 413). Selain dari itu penghakiman muktamad tidak boleh diketepikan melainkan menerusi rayuan.

**[19]** Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan seperti di atas, saya dengan ini membenarkan permohonan plaintif di Lampiran 19 dengan kos.